



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Blauwe Reiger 12

3371 JV Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **78 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
78 m²



Inhoud
286 m³



Bouwjaar
1997



Aantal slaapkamers
1

Externe bergruimte	5,5 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd, HR glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Intergas Kombi, 2014
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, rolluiken bij de ramen in de achter- en zijgevel
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin ca. 55 m ² gelegen op het zuiden
Vereniging van Eigenaren	De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 140,98 (per 1-1-2025) De VvE draagt o.a. zorg voor: de opstalverzekering, onderhoud van het complex, schoonmaak van de centrale ruimten, glazenbewassing én sparen voor toekomstig onderhoud en/of vernieuwingen.

Algemene omschrijving

Wilt u gelijkvloers wonen met vrij uitzicht? Niet in een massaal appartementencomplex en toch een tuin? En dan ook nog eens een hoekappartement met een tuin op het zuiden en grenzend aan een parkvijver?

Het appartement is gebouwd in 1997 onder bijzondere architectuur, heeft een woonoppervlakte van ca. 78 m² en beschikt over energielabel A! Vanuit de woonkamer of vanaf het terras/vlonder kunt u genieten van de zon en het prachtige uitzicht over het water!

Indeling: Het appartement bevindt zich op de begane grond en via de algemene entree bereikt u de voordeur. De hal is voorzien van een meterkast en geeft toegang tot alle vertrekken: bijkeuken/inpandige berging met cv-opstelling en witgoed aansluitingen, slaapkamer (voorzijde), separaat toilet, badkamer met douche en wastafel en de woonkamer.

De ruime en lichte woonkamer heeft vensters in de achter- en zijgevel en uiteraard uitzicht over en toegang tot de fraaie tuin met op de achtergrond de schilderachtige vijverpartij.

In de woonkamer is er een open keuken met hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

De goed verzorgde tuin is aangelegd met een terras, plantenborders, grindpartijen en een hardhouten vlonder aan de waterkant. De achtertuin is ook bereikbaar via een pad aan de zijkant van het appartement. Een praktische stenen berging van 5,5 m² (met bergzolder) maakt dit aanbod compleet.

Klaar om deze stap te zetten? Neem contact met ons op om dit appartement te bezichtigen.





Woonkamer





Keuken





Woonkamer met eetgedeelte





Slaapkamer 1





Badkamer





Hal / entree



Hal



Toilet



Achtertuin





Achters tuin





Achtertuint





Achtertuint





Entree complex



Trappenhuis



Entree appartementencomplex



Voorzijde appartementencomplex





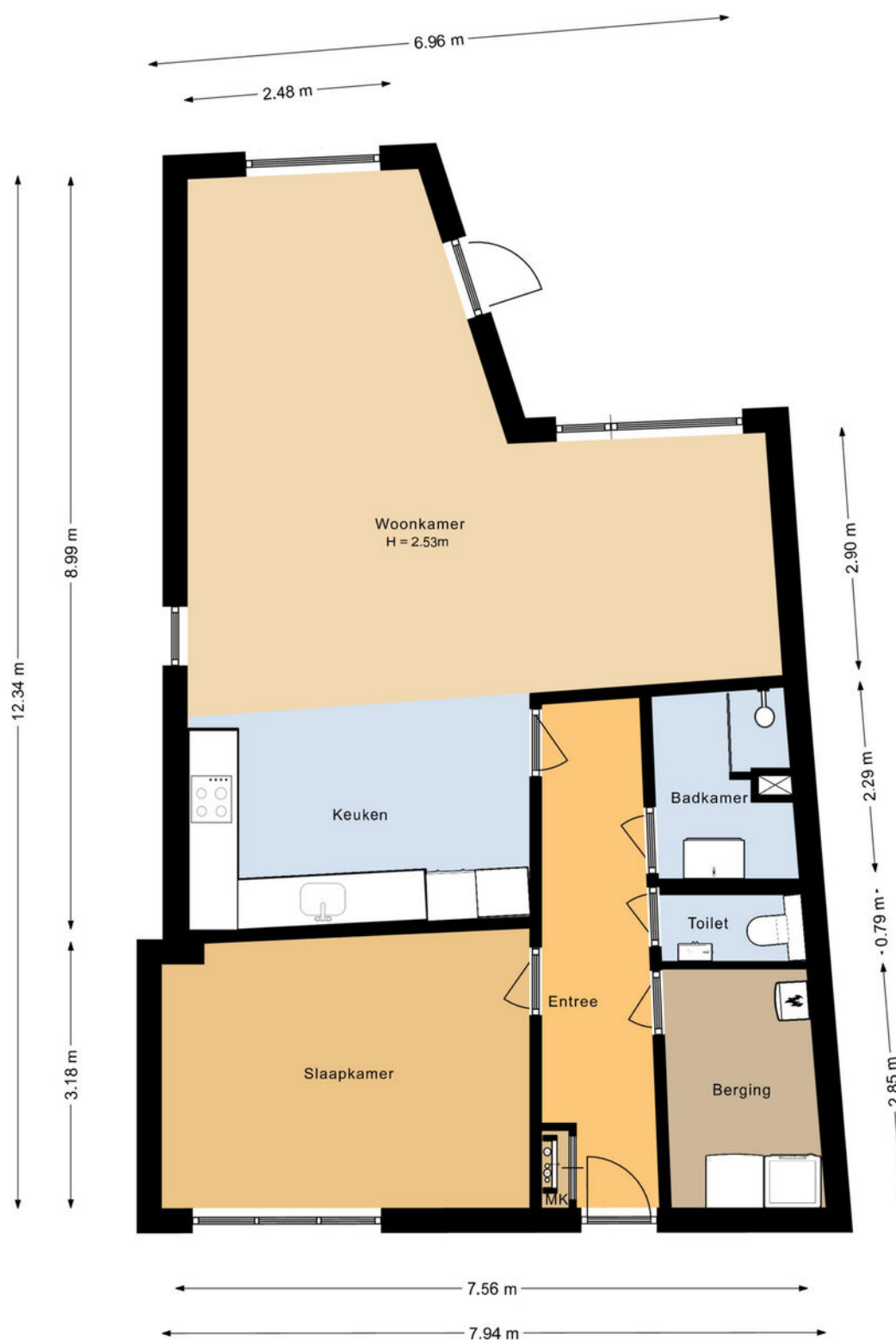
Achteraanzicht complex



Afwerkstaat

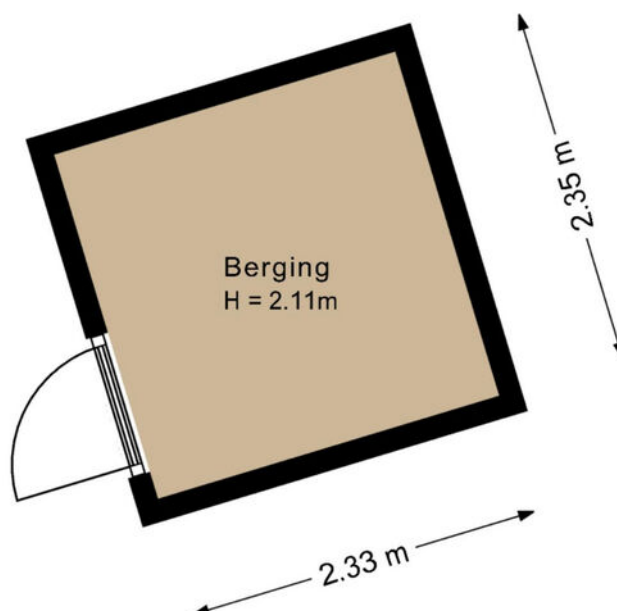
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	Pvc-vloer	spachtelputz	stucwerk	toegang tot: - woonkamer - keuken - toilet - badkamer - bijkeuken - slaapkamer
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	stucwerk	voorzien van closet
woonkamer	Pvc-vloer	gedeeltelijk stucwerk en sauswerk en gedeeltelijk spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - rolluiken - (sier)gashaard
keuken	Pvc-vloer	gedeeltelijk stucwerk en sauswerk en gedeeltelijk spachtelputz	stucwerk	voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - inductiekookplaat - afzuigkap
bijkeuken / technische ruimte	vloertegels	structuurverf	sputwerk	voorzien van: - witgoedaansluitingen - cv-ketel - mechanische ventilatie
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - douche - ingebouwde kast
BUITEN				
tuin	terragtegels & grindpaden			voorzien van: - plantenborders - houten vlonder aan waterzijde - stenen berging Achterom mogelijk via naastgelegen pad.
stenen berging				met bergzolder voorzien van elektra

Plattegrond appartement



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond berging

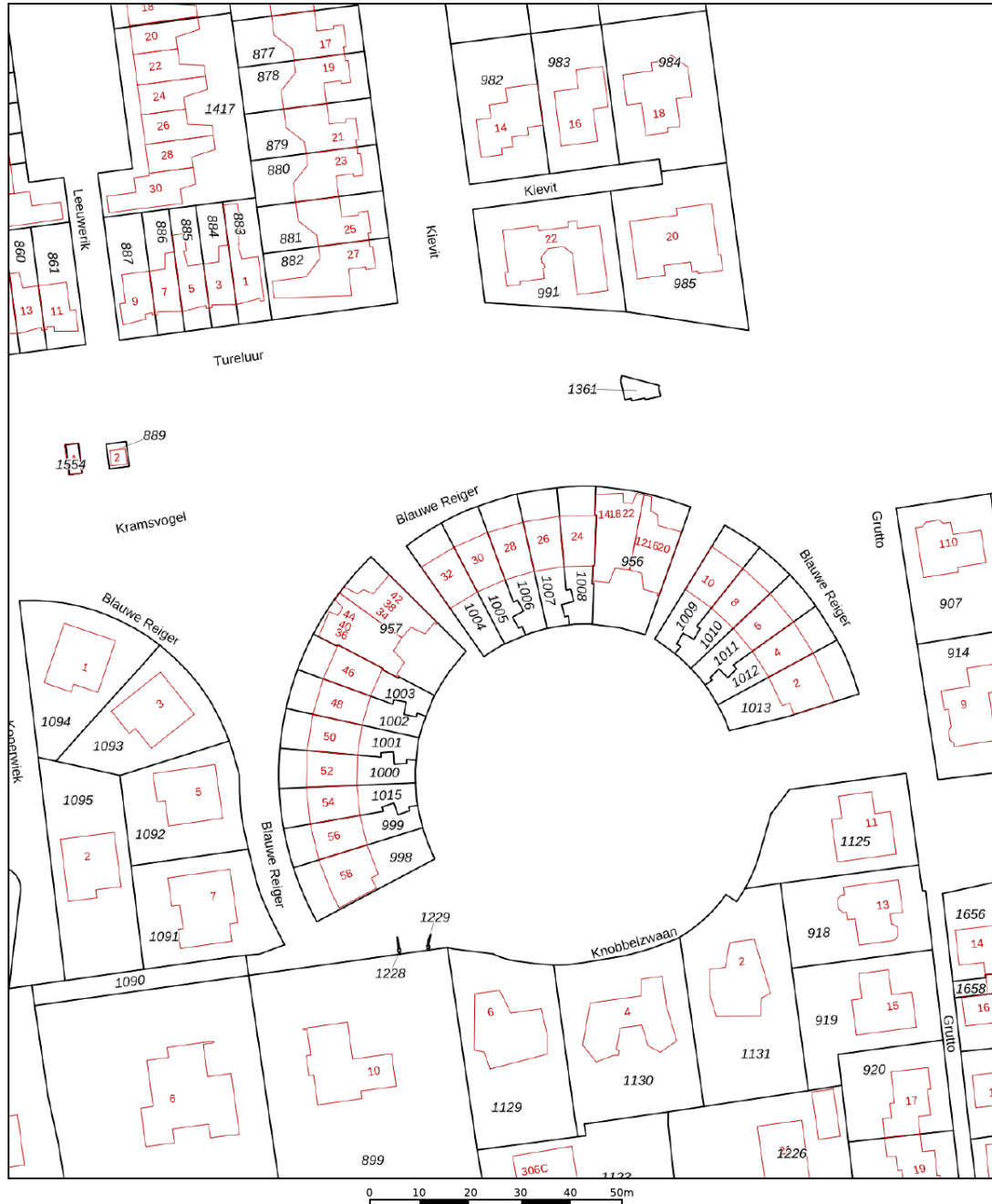


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie K

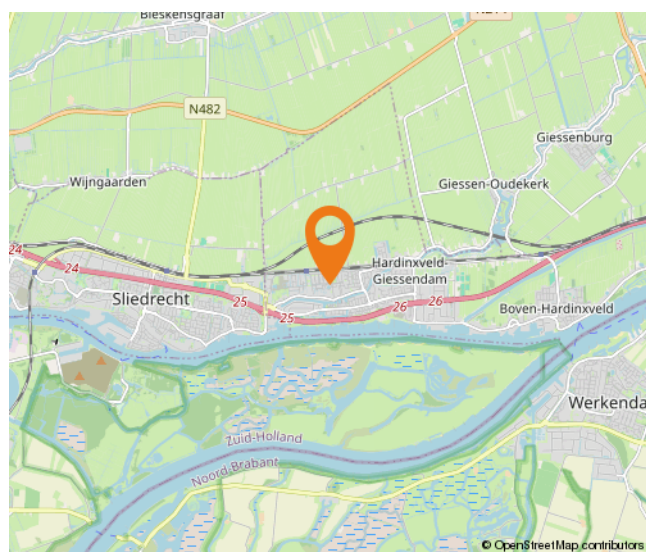
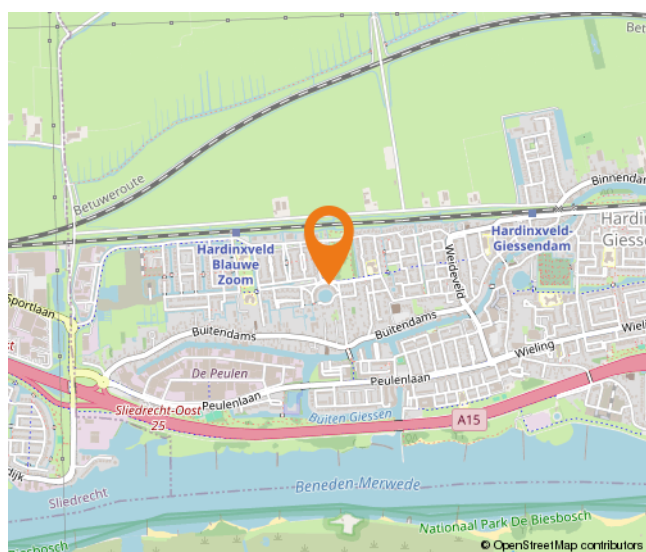
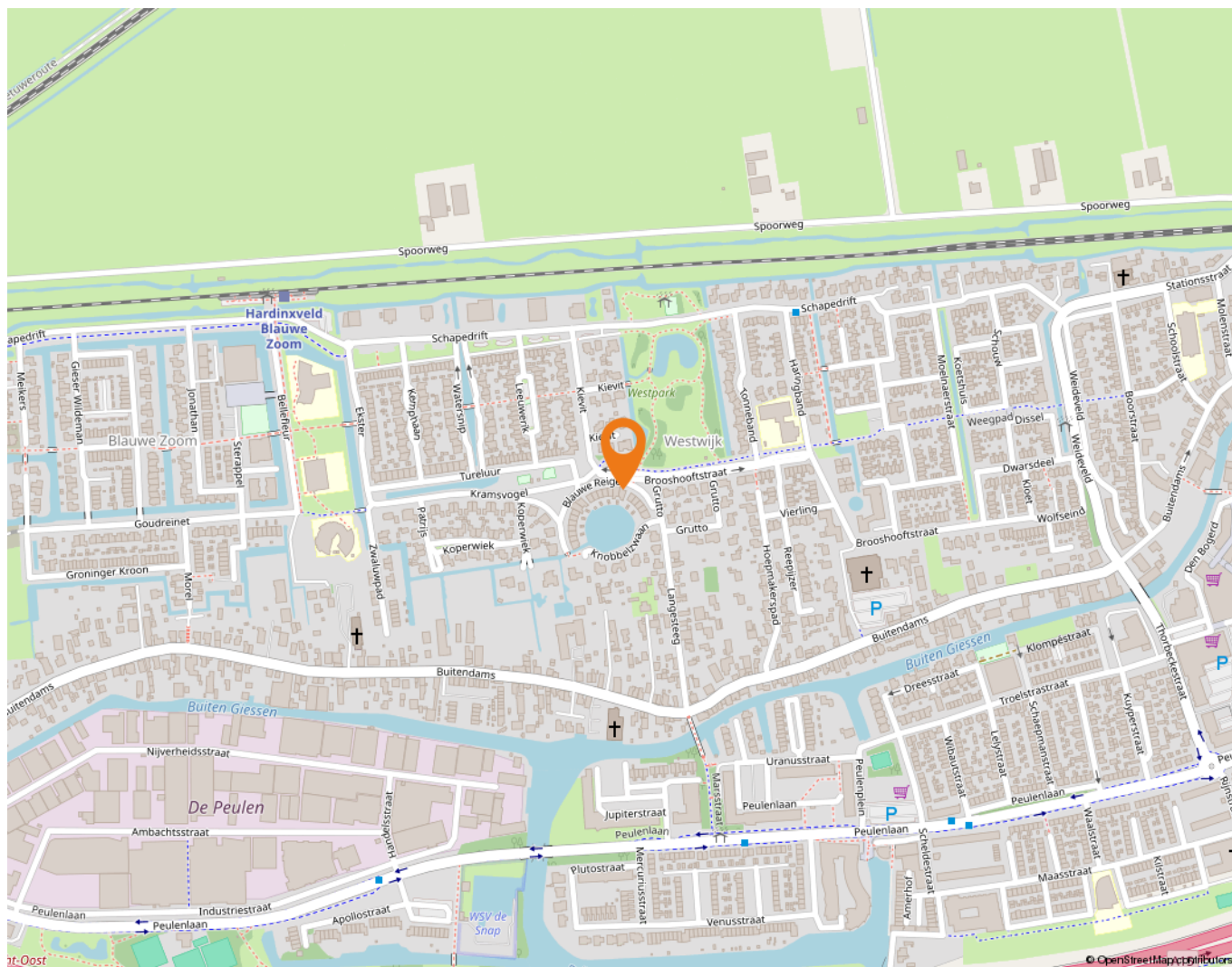
Perceel 957

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kaarten



Wonen in Hardinxveld-Giessendam

Als één van de oudste dorpen in de Alblasserwaard wordt Hardinxveld-Giessendam gekenmerkt door het dorpse karakter.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik. Een breed aanbod van winkels vindt u in het centrum, bij winkelcentrum De Giessenhof midden in het hart van het dorp. Hier zijn winkels te vinden van veelal zelfstandige ondernemers met een passie voor hun producten. Er zijn in het dorp ook diverse speciaalzaken zoals een delicatessenwinkel, een bloemist en kledingboetieks. Verspreid over het dorp zijn meerdere supermarkten aanwezig. Voor verse producten kunnen Hardinxvelders elke zaterdagochtend terecht op de weekmarkt op het plein bij sporthal de Wielewaal – ook een bruisende plek – met diverse kramen.

Het dorp heeft een actief kerk- en verenigingsleven; volleybal, korfbal, voetbal en basketbal zijn de meest gespeelde sporten in het dorp. Maar vergeet ook de watersport niet. Door de ligging aan rivier de Merwede zijn op de zomerdagen veel Hardinxvelders te vinden op deze rivier. Die zomerdag is ook perfect door te brengen bij één van de speeltuinen in het dorp, waaronder een natuurspeeltuin. Even uitrusten? Met een bakje koffie of thee drinken of een lekkere lunch? Allemaal mogelijk in Hardinxveld-Giessendam! Er zijn diverse cafés en restaurants te vinden. Leuk om eens te combineren met een bezoek aan Museum De Koperen Knop bijvoorbeeld. Keuze genoeg in Hardinxveld-Giessendam! Ook wat betreft scholen, want daar is een ruime keuze in. Van bso tot basisschool en niet te vergeten meerdere middelbare scholen.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen Rotterdam, Utrecht en Breda. Binnen enkele minuten bevinden inwoners zich op snelweg A15, waarna deze steden binnen ongeveer een half uurtje te bereiken zijn. Liever met de trein op pad? Hardinxveld-Giessendam heeft drie treinstations langs de MerweLingelijn, waarmee rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC-vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733